



Handläggare: Per Olof Jägbeck  
Region Ytterstad  
Markbyrå  
Tel: 508 27 595  
perolof.jagbeck@gfk.stockholm.se

2004-04-01

Dnr: 04-411-1487

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder vid kv Träspånet 2 i Gubbängen till  
Besqab Projektutveckling AB. Inriktningsbeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsrättslägenheter vid kv Träspånet 2 mm i Gubbängen till Besqab Projektutveckling AB på två år.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal i enlighet med bifogat avtal (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Lars Callemo

**SAMMANFATTNING**

Besqab Projektutveckling AB har sökt markanvisning för ett markområde på och invid kv Träspånet 2 i Gubbängen för att bygga bostadsrättslägenheter. Företaget önskar även förvärva den nedlagda skolan som gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning idag förvaltar för att bygga om den till bostäder.

I den fd skolan finns f n två hyresgäster och byggnaderna har stort underhållsbehov.

Kontoret föreslår att nämnden beslutar att anvisa mark för ca 40-60 bostadsrättslägenheter på och invid kv Träspånet 2 i Gubbängen samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal.

Avtalet behandlas av expertrådet före nämndsammanträdet (2004-05-10, Dnr 2004-0384-1416).

#### UTLÅTANDE

Vid Getfotsvägen i stadsdelen Gubbängen finns en före detta skolfastighet, Träspånet 2 som gatu- och fastighetskontoret förvaltar. Delar av byggnaderna är idag uthyrda till Nova Kemi AB och till Stiftelsen Grafikskolan.



Besqab Projektutveckling AB har sökt markanvisning för ett markområde på och invid kv Träspånet 2 i Gubbängen för att bygga bostadsrättslägenheter. Företaget önskar även förvärva den nedlagda skolan som gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning idag förvaltar för att bygga om den till bostäder.

Andra projekt som för närvarande är aktuella i Gubbängen är kv Stöthyveln (Veidekke, ca 40 lgh), kv Skrubbhyveln (Byggmästare U.J.Johansson AB, ca 15 lgh) kv Getfoten (JM, 15 bostadsrättslägenheter samt kvarteret Limkakan där markanvisning givits till Familjebostäder för en komplettering av sitt lägenhetsbestånd i Gubbängens centrum (byggstart tidigast 2005, ca 100 lgh).

Av de ca 2675 lägenheterna i Gubbängen finns ca 92 % i flerbostadshus och övriga består av mindre villor. Av flerbostadshusen ägs ca 40 % av allmännyttigt bostadsföretag, ca 25 % av bostadsrättsföreningar och resterande av fastighetsbolag eller enskilda personer. Tillskott av nya bostadsrätter i området torde bidra till en viss ökning av omsättningen av bostäder, eftersom det gamla bostadsbeståndet har få hus med hiss.

## Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 40 – 60 lägenheter i flerbostadshus.

Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Företaget har inte närmare redovisat husens placering utan detta får bestämmas under planprogramskedet då också exploateringsinnehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning.

## Förslag till markanvisning

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta ärende (bilaga 1).

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Bolaget har under de tre senaste åren erhållit markanvisningar för ca 390 lägenheter i Stockholms ytterstad (Midsommarkransen 60, Skarpnäck 70, Liljeholmen 100, Årsta, 20, Hässelby strand 90, Vällingby 50) och ca 35 lgh i innerstaden.

Även Seniorgården har sökt markanvisning för fastigheten som också finns med i den stora studie som JM och Svenska bostäder gjort över hela norra Farsta.

## Konsekvenser

### *-Ekonomi*

Bolaget önskar förvärva de på fastigheten Träspånet 2 befintliga skolbyggnaderna för att omvandla dem till bostadsrättslägenheter. För byggnaden erlägger bolaget en köpeskilling av 6,5 miljoner kronor vid ev försäljning av marken och för tillkommande byggrätt 2 900 kr/kv BTA byggrätt i enlighet med bifogat markanvisningsavtal.

Vid en tomträttsupplåtelse i enlighet med markanvisningsavtalet skall tomträttsavtal träffas så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträttsavgälden skall därvid beräknas enligt de principer för tomträttsavgäld, om vilka kommunfullmäktige beslutat skall gälla vid upplåtelse tidpunkten. I samband med tomträttsöverlåtelsen skall den befintliga bebyggelsen lösas med en löseskilling som utgår från priset för "Befintlig bebyggelse med tillhörande mark" enligt ovan med avdrag för kapitaliserad tomträttsavgäld.

Staden påtar sig ej att evakuera de befintliga byggnaderna inför bolagets tillträde. Staden skall dock verka för, och i samarbete med bolaget underlätta för en evakuering.

Efter det att avtalet vederbörligen blivit godkänt skall inom två månader tecknas avtal på sedvanliga grunder som ger bolaget förvaltningsuppdrag på befintliga byggnader fram till tillträdesdagen.

Om kommunfullmäktiges beslut innebär att både försäljning och tomträttsupplåtelse för bostadsrätter är möjlig äger staden rätt att välja om marken ska upplåtas med tomträtt eller försäljas.

Sannolikt behövs inga ledningar läggas om till följd av den föreslagna exploateringen. Markförutsättningarna är ännu otillräckligt utredda.

Stadens utgifter för bl a gatuarbeten och åtgärder på parkmark har preliminärt uppskattats till drygt två miljoner kr. Stadens utgifter kommer framför allt att gå till att förbättra tillgängligheten och upprustning av park i närområdet.

All övrig ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

### **-Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur eventuell skyddsvärd natur som finns inom och i anslutning till fastigheten skall skyddas under och efter byggtiden. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte i övrigt medför någon negativ påverkan på omgivningen.

#### *-Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Området som föreslås för markanvisning omfattar förutom fastigheten Träspånet 2 ett område mellan två stickgator från Getfotsvägen. Exploateringen innebär att ett mindre område i kanten av Majroskogen tas i anspråk. Som kompensation föreslås att gångvägar och stigar i Majroskogen kompletteras och förbättras och att närområdet förstärks vad gäller vegetation, tillgänglighet, säkerhet och trivsel.

#### *- Tillgänglighet*

Fastigheten har god tillgänglighet i anslutning till Getfotsvägen och eftersom huset förses med hiss kommer också tillgängligheten till samtliga lägenheter att bli god.

#### *-Måluppfyllelse*

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka byggandet av hyresrätter i Stockholm.

#### *-Näringsliv och jobb i regionen*

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ökad konkurrens och lägre priser på bostäder i staden.

## **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2005 och första inflyttning till år 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kv 3 2004. När tomträtts-, alt köpeavtal är träffat med exploatören ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kv 4 2005.

## **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen avser återkomma med besked om ev speciallägenheter i projektet.

## **Planbeställning**

Bolaget beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att projektet är till fördel för staden då en olönsam förvaltningsbyggnad omvandlas till bostäder och området dessutom kompletteras med ytterligare bostäder. Även i övrigt anser kontoret att projektet väl uppfyller de krav och villkor som ställs i stadens policy för markanvisningar.

Avtalet kommer att behandlas av expertrådet före nämndsammanträdet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal.

**SLUT**